Rhif: 3

Cais Rhif:	**C20/0898/42/DT**
Dyddiad Cofrestru:	**01-11-2020**
Math y Cais:	**Deiliad Ty**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn**
Bwriad:	**Estyniadau a newidiadau i dŷ presennol**
Lleoliad:	**Tŷ Pen Lôn Las, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6BG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae sawl elfen i'r cais hwn ar gyfer estyniadau ac addasiadau i dŷ deulawr presennol. Mae'r rhain yn cynnwys :

- Codi estyniad llawr cyntaf ar flaen yr annedd
- Newid estyniad llawr gwaelod ar flaen / ochr yr eiddo i gael to gyda "hip" yn hytrach na tho gyda thalcen
- Dymchwel y simdde
- Codi estyniad llawr cyntaf ar gefn yr eiddo
- Amnewid dau estyniad unllawr cefn to brig presennol gydag estyniad to fflat - fe fyddai'r estyniad newydd yn ymestyn 1.2m ymhellach i'r cefn na'r estyniad presennol
- Creu balconi ar ben yr estyniad to fflat gyda wal wydr o'i amgylch a sgrin 1.8m o uchder ar yr ochr de-ddwyreiniol

1.2 Fe fyddai gan yr estyniadau llawr cyntaf doeau brig o lechi naturiol tra byddai toeau'r estyniad llawr gwaelod blaen / ochr o wneuthuriad "standing seam". Fe fyddai system to "gwyrdd" ar yr elfen to fflat. Fe orffennir waliau allanol y tŷ gyda chladin "weather board" yn bennaf gyda nodweddion carreg, tra byddai elfen sylweddol o'r edrychiad cefn yn wydr.

1.3 Mae'r eiddo yn dŷ ar wahân mewn ardal anheddol o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol-Gwledig Morfa Nefyn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

1.4 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017)**

PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu : Gor-ddatblygiad o'r safle ac ymwthiol mewn cefn gwlad agored
Dŵr Cymru:	Canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sylwadau'n gwrthwynebu'r datblygiad ar y sail cynllunio faterol isod: • Bydd y datblygiad yn gor-ddatblygiad o'r safle

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Mwynderau gweledol

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn seiliedig ar rinweddau'r cynllun penodol sydd dan sylw ac yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.

5.2 Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau ac effeithiau gweledol unrhyw ddatblygiad. Yn dilyn sylwadau'r Cyngor Cymuned, derbyniwyd cynlluniau ychwanegol gan yr asiant i ddangos ac amlygu'r gwahaniaethau rhwng y tŷ presennol a'r cynllun arfaethedig. Wrth edrych ar dai eraill yn y cyffiniau mae amrywiaeth o ran dyluniad, maint a swmp. Mae tai eraill eisoes gydag addasiadau to a balconïau. Ni fyddai newid sylweddol i ôl troed yr adeilad yn deillio o'r datblygiad hwn ac, wrth ystyried ei fod eisoes yn adeilad deulawr, ni chredir y byddai ychwanegu elfennau deulawr, is na tho presennol y tŷ, yn achosi newid arwyddocaol i faint a swmp yr adeilad ac ni fyddai effaith niweidiol arwyddocaol ar y strydlun oherwydd y materion hyn.

5.3 I cefn y tŷ mae caeau amaethyddol agored sydd ar lefel ychydig uwch na'r lefel safle'r cais. Nid oes bwriad i ymestyn cwrtil y tŷ ac fe ystyrir fod lefel naturiol y tir yn ffordd naturiol o ymdoddi a lleihau effaith y newidiadau. O ganlyniad ni ystyrir byddai'r cynllun yn ymestyniad amlwg nac annerbyniol yn y dirwedd ehangach.

5.4 Fe fyddai effaith gweledol o safbwynt y deunyddiau allanol a ddewiswyd ond, wrth ystyried na fyddai angen caniatâd cynllunio i gladio eiddo yn y lleoliad hwn fel arfer, fe gredir ei fod yn rhesymol ceisio gorffeniad allanol cyson rhwng y gwahanol elfennau o'r datblygiad ac, wrth ystyried cyd-destun adeiledig amrywiol yr adeilad, ni chredir y byddai'r deunyddiau a ddewiswyd yn creu nodwedd annisgwyl yn y strydlun. Er hynny, fe ystyrir yn resymol i osod amod i cytuno'r deunyddiau allanol er mwyn sicrhau effaith gweledol dderbyniol. Ar y cyfan fe gredir y byddai maint, dyluniad a deunyddiau'r tŷ wedi cwblhau'r datblygiad yn gweddu mewn modd derbyniol gyda chyd-destun y safle a'i le yn y strydlun ac felly, nid yw'n groes i bolisi PCYFF 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Mae Polisi PCYFF 2 yn gofyn sicrhau na fyddai cynhigion yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol. Fe fyddai codi'r lefelau to yn anorfod yn creu ychwanegiad at swmp yr adeilad ond ni chredir y byddai hyn yn creu strwythur a fyddai'n ormesol dros amodau byw trigolion y ddau eiddo drws nesaf.

5.6 Mae hefyd potensial o beth gor-edrych o'r balconi newydd dros eiddo'r cymdogion ond mae bwriad codi sgrin ar yr ochr sy'n wynebu'r eiddo agosaf, megis Llain Bach a fyddai'n rhwystro gor-edrych i'r cyfeiriad hwnnw. O safbwynt yr eiddo i'r gogledd-orllewin, megis Bryniau, mae gan yr eiddo hwnnw ffenestri llawr cyntaf a fyddai'n wynebu'r balconi ac fe gredir, er mwyn sicrhau preifatrwydd i'r ddau eiddo, y byddai'n rhesymol gosod amod er sicrhau sgrin yn atal gweledig ar ochr gogledd orllewin y balconi yn ogystal â'r de-ddwyrain.

5.7 Ar y cyfan felly, o osod amodau priodol, ni chredir y byddai unrhyw niwed mwynderol a'i hachosir gan y datblygiad arfaethedig o raddfa ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais hwn. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran cydymffurfiaeth gyda pholisi PCYFF 2 y CDLl fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau meddianwyr eiddo cyfagos i safleoedd datblygu.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y cais cynllunio yn erbyn gofynion y polisïau uchod ynghyd ac ystyried y sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda gofynion polisi cynllunio lleol a chenedlaethol ac y dylid ei ganiatáu gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig
3. Manylion deunyddiau'r waliau a'r toeau i'w cytuno
4. Rhaid codi sgrin yn atal gweledig ar ochr gogledd orllewin y balconi

Nodyn – Dŵr Cymru